

2022-06-18

STADGAR

för

Bostadsrättsföreningen Bergby 6:177

med säte i Norrtälje kommun

Organisationsnummer 769602-4590

Inledande bestämmelser

Föreningens firma och ändamål

§1

Föreningens firma är bostadsföreningen Bergby i Norrtälje kommun.

Föreningen har till ändamål att upplåta stugor som fritidshus eller permanent boende till medlemmar för nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Vidare har föreningen till ändamål att främja fritids- och studieverksamhet inom föreningen, att utveckla serviceverksamhet med anknytning till boendet för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen, som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen vänder sig i första hand till fysiska personer.

Allmänna bestämmelser om medlemskap i föreningen

§2

Föreningens styrelse har sitt säte i Norrtälje kommun.

Inträde i föreningen kan beviljas den som:

1. Kommer att erhålla bostadsrätt genom upplåtelse i föreningen.
2. Övertar bostadsrätt i föreningen.

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap inkommit till föreningen, avgöra frågan om medlemskap. Som underlag vid behandlingen kan föreningen komma att begära kreditupplysning avseende sökande.

Rätt till medlemskap vid övergång av bostadsrätt m.m.

§3

Den som en bostadsrätt övergått till får inte vägras inträde i föreningen, om de villkor för medlemskap som föreskrives i §2 är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta hen som bostadsrättshavare. Om det kan antas att förvärvaren inte personligen avser att nyttja bostadsrätten har föreningen i enlighet med regleringen i §1 rätt att vägra medlemskap.

Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavarens make/maka får hen inte vägras medlemskap i föreningen. Vad som ovan sagts, äger motsvarande tillämpning om bostadsrätt övergått till annan närstående person som varaktigt sammanbodde med bostadsrättshavaren.

För att den som förvärvat andel i bostadsrätt skall beviljas medlemskap gäller att bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, sambo eller andra med varandra sammanboende närstående personer.

Överlåtelse

§4

Vid överlåtelse bör av föreningen rekommenderat formulär eller motsvarande användas.

Räkenskapsår och årsredovisning

§5

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1/1 - 31/12.

Före april månads utgång varje år skall styrelsen till revisorerna avlämna årsredovisning.

Bestämmelser om föreningen m.m.

Kallelse till stämman

§6

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Ordinarie årsstämma ska hållas före 30/6. Kallelse till stämman skall innehålla uppgifter om de ärenden som skall förekomma på stämman.

Kallelse till ordinarie och extra föreningsstämma ska utfärdas tidigast sex (6) veckor och senast två (2) veckor innan föreningsstämma. Kallelse utfärdas på lämplig plats inom föreningens fastighet. Kallelse skall dock alltid skickas till varje medlems senast kända e-mail- eller postadress om:

1. ordinarie föreningsstämma.
2. extra stämma.
3. ordinarie föreningsstämma skall hållas på annan tid än som föreskrivits i stadgarna.
4. föreningens försättande i likvidation eller uppgående i annan förening genom fusion.

Andra meddelanden till medlemmar delges genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet eller medlems senaste kända e-mail- eller postadress.

Motionsrätt

§7

Medlem, som önskar att ett visst ärende ska behandlas på ordinarie föreningsstämma, skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen före mars månads utgång.

Dagordning

§8

På ordinarie stämma skall förekomma:

1. val av ordförande
2. anmälan av ordförandes val av protokollförare
3. godkännande av röstlängd
4. fastställande av dagordning
5. val av två personer att jämte ordförande justerar protokollet
6. fråga om kallelse behörigen skett
7. styrelsens årsredovisning
8. revisorernas berättelse
9. beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen

10. beslut med anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
11. beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
12. fråga om arvoden
13. val av styrelseledamöter och suppleanter
14. val av revisorer och suppleant
15. val av valberedning
16. övriga anmälda ärenden

På extra föreningsstämma får inte beslut fattas i andra ärenden än de som angivits i kallelsen.

Röstning

§9

På föreningsstämman har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de endast en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i föreningen har de endast en röst.

Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Ombud och biträde

§10

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud.

Ombud skall företa skriftlig dagtecknad fullmakt. Fullmakten skall företes i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får bara företräda en medlem.

Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde. Biträde har yttranderätt.

Endast annan medlem eller medlemmens make/maka, sambo, förälder, syskon eller barn får vara biträde eller ombud.

Valberedning

§11

Vid ordinarie föreningsstämma utses valberedningen för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits. En ledamot utses till sammankallande i valberedningen. Valberedningen skall föreslå kandidater till de förtroendeuppdrag till vilka val skall förrättas på föreningsstämma.

Styrelse

§12

Styrelsen består av lägst tre och högst fem ledamöter med lägst två eller högst fyra suppleanter.

Styrelseledamöter och suppleanter väljs på högst två år. Ledamöter och suppleanter kan väljas om. Om helt ny styrelse väljs på föreningsstämman skall mandattiden för hälften, eller vid udda tal närmast högre antal, vara ett år.

Konstituering och firmatecknare

§13

Styrelsen utser inom sig ordförande, vice ordförande och sekreterare.

Styrelsen utser fyra personer, varav minst två styrelseledamöter, att två i förening teckna föreningens firma. Styrelsen fördelar arbetsuppgifterna inom styrelsen.

Beslutförhet

§14

Styrelsen är beslutsför när fler än hälften av hela antalet styrelseledamöter är närvarande. Som styrelsens beslut gäller den mening de flesta röstande förenar sig om och vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. När minsta antal ledamöter är närvarande krävs enhällighet för giltigt beslut.

Avyttring, till- eller ombyggnad m.m.

§15

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom.

Styrelsen eller firmatecknare får ansöka om inteckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom.

Revisorer

§16

Revisorerna skall vara två. Revisorerna väljs för ett år.

Styrelsen skall avge skriftlig förklaring till ordinarie stämma över av revisorerna gjorda anmärkningar.

Styrelsens ska avlämna årsredovisning till revisorerna senast sex (6) veckor för ordinarie föreningsstämma. Revisorerna ska avge revisionsberättelse till styrelsen senast tre (3) veckor före föreningsstämman. Årsredovisning och revisionsberättelse ska hållas tillgänglig för medlemmarna senast två (2) veckor före föreningsstämman.

Avgifter till föreningen

§17

Styrelsen fastställer årsavgiften för varje bostadsrätt. Årsavgiften ska fastställas så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar. Årsavgifterna ska fördelas på föreningens bostadsrätter i förhållande till bostadsrättens andelstal. Enligt den ekonomiska planen är andelstalet per bostadsrätt 1/19.

Om andelstalet ska ändras och det innebär att förhållandet mellan andelstalen påverkas måste det beslutas av föreningsstämman. Beslutet blir giltigt om minst tre fjärdedelar av de röstande, röstar ja.

Styrelsen kan besluta att årsavgiften kan beräknas efter förbrukning, area eller per bostadsrätt. Det gäller ersättning för varje bostadsrätts el, vatten, renhållning och snöröjning.

Årsavgiften betalas månadsvis senast sista vardagen före varje kalendermånads början om inte styrelsen beslutat annat. Om inte årsavgiften betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker. Detsamma gäller påminnelseavgift, inkassoavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader m.m.

Andra avgifter

§18

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen. För arbete vid övergång av bostadsrätt får av bostadsrättshavaren (säljaren) uttas överlåtelseavgift med belopp motsvarande högst 2,5 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110).

Föreningen får ta ut en pantsättningsavgift av bostadsrättshavaren för arbete vid pantsättning av en bostadsrätt. Avgiften får vara högst 1 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110).

Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen skall vidta med anledning av lag eller författning.

Underhållsplan m.m.

§19

Styrelsen skall upprätta underhållsplan för genomförande av underhåll av föreningens fastighet och årligen budgetera samt genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställa erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens fastighet.

Styrelsen ansvarar för att en årlig utvändig besiktning av föreningens egendom utförs.

Fonder

§20

Inom föreningen skall bildas följande fonder:

Fond av yttre underhåll.

Dispositionsfond.

Avsättning till fonder för yttre underhåll skall ske i enlighet med antagen underhållsplan.

Bostadsrättsfrågor

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

§21

Bostadsrättshavaren får inte göra någon väsentlig förändring av byggnad och mark utan tillstånd av styrelsen. Styrelsen skall godkänna begäran om ändring, om denna inte medför skada för föreningens hus eller men för annan medlem.

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla stugan med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Med ansvaret följer såväl underhålls- som reparations-skyldighet.

Bostadsrättshavaren svarar bland annat för målning av altanfront samt altanens golv.

Målningen utförs enligt bostadsrättsföreningens instruktioner. Vad gäller eventuell inglasning och/eller inbyggnad av altanen och tillbyggnad av altanen svarar bostadsrättshavaren för allt yttre och inre underhåll. Vid all utbyggnad gäller maxgränsen 20 kvadratmeter/stuga. Medlem bekostar och ansvarar för att bygglov erhålles från kommunen.

Hen är skyldig att följa de anvisningar som meddelas rörande skötsel av mark.

Bostadsrättshavaren svarar således inte för reparationer av de stamledningar för avlopp, elektricitet och vatten som föreningen försett stugan med. För reparationer på grund av brand- och vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren om skadan uppkommit genom eget vållande. Detsamma gäller vid vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hens hushåll eller gästar hen eller av någon annan som hen inrymt i bostadsrätten eller som där utfört arbete för hans räkning. Ifråga om brandskada som bostadsrättshavaren

själv inte vållat gäller vad som sagts nu endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som hen borde iaktta.

Föreningen svarar för att huset och föreningens fasta egendom i övrigt är väl underhållet och hålls i gott skick.

Bostadsrättshavaren skall teckna hemförsäkring med bostadsrättstillägg som omfattar det underhålls- och reparationsansvar som följer av lag och dessa stadgar.

Bostadsrättshavaren skall följa de anvisningar som föreningen lämnar beträffande installationer avseende avlopp, el, vatten, ventilation och anordning för informationsöverföring.

Bostadsrättsinnehavaren får inte utan tillstånd av styrelsens utföra åtgärder i stugan som innefattar:

1. ingrepp i bärande konstruktion.
2. ändring av befintliga ledningar för avlopp, vatten eller annan väsentlig förändring av stugans grundutförande.

De åtgärder som bostadsrättshavaren vidtar i bostadsrätten skall alltid utföras fackmässigt.

Bostadsrättshavaren ansvarar gentemot föreningen för eventuell inglasning , in-om- eller utbyggnad av altan. Detsamma gäller övriga åtgärder vidtagna av tidigare ägare, såsom reparation, underhåll och installationer som denne utfört.

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för bostadsrättens skick enligt §21 i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller att det finns risk för omfattande skador på annans egendom och inte efter uppmaning avhjälpit bristen i bostadsrättens skick så snart som möjligt, får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

Andrahandsupplåtelse

§22

I Brf Bergby gäller särskilda villkor för nyttjande och andrahandsupplåtelse/uthyrning av stugor

Bostadsrätten, som är upplåten för fritidsändamål, är även avsedd för permanent boende.

Brf Bergby är en liten förening som är beroende av aktiva och engagerade medlemmar. Att delta i föreningens aktiviteter är viktigt för att skapa trivsel och harmoni i föreningen. Det handlar också om aktsamhet vad gäller föreningens

egendom och utrustning. Engagemanget är viktigt då många vill koppla av när de befinner sig i stugan, oavsett om den används som fritidshus eller permanentboende.

Det ideella arbetet i styrelsen är grunden för inflytande och demokrati i föreningen. Alla tillkommande moment /händelser gör det svårare och jobbigare att verka i föreningen. Ett sådant tillkommande moment kan vara andrahandsuthyrning. Därför är det viktigt att de som hyr ut, bidrar extra för att underlätta för föreningen att nå sina mål.

En avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Avgiften ska för en bostadsrätt årligen uppgå till högst 10 % av gällande prisbasbelopp enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110). Om en bostadsrätt upplåts i andra hand under en del av ett år, beräknas avgiften efter det antal månader som bostadsrätten är uthyrd. Avgiften betalas av den bostadsrättshavare som hyr ut sin bostadsrätt.

En medlem får upplåta sin bostadsrätt i andra hand till annan för självständigt brukande om styrelsen ger sitt samtycke. Den bostadsrättsägare som planerar att hyra ut sin bostadsrätt ska årligen söka tillstånd för detta av styrelsen. I ansökan skall anges skäl till upplåtelsen, under vilken tid uthyrningen skall pågå samt till vem bostadsrätten skall upplåtas. Tillstånd för andrahandsuthyrning kan ges för upp till totalt tre månader inom ett kalenderår utan krav på beaktansvärda skäl. Tillstånd för andrahandsuthyrning för en längre tidsperiod kan ges om det finns beaktansvärda skäl. Om den som hyr ut sin bostadsrätt kommer att vara svår att få kontakt med ska bostadsrättshavaren utse en kontaktperson om akuta problem uppstår. Tillstånd för andrahandsuthyrning ges för ett år i taget.

Den som hyr ut sin bostadsrätt blir hyresvärd och den som hyr blir hyresgäst. Bestämmelserna i hyreslagen gäller och den som hyr ut bör ha ett skriftligt avtal. Hyresgästen ska informeras om föreningens stadgar och regler. Informationen ska vara underskriven av hyresgästen som därmed bekräftar att han/hon tagit del av och godkänt reglerna. Underskriven kopia ska överlämnas till styrelsen. Om din hyresgäst missköter sig och det kommer berättigade klagomål till styrelsen har du som hyresvärd förverkat rätten att hyra ut din bostadsrätt. Om det är upprepade klagomål föreligger risk att bostadsrätten anses förverkad.

Vid andrahandsuthyrning ska antalet boende i varje stuga begränsas till max fyra vuxna personer, med hänsyn till stugornas storlek.

Hyr en bostadsrättsägare ut sin bostadsrätt utan styrelsens godkännande riskerar bostadsrättsinnehavaren att förverka sin nyttjanderätt till bostaden.

Avslutande bestämmelser **Särskilda regler för giltigt beslut**

§23

För giltighet av följande beslut fordras godkännande av två på varandra följande

Föreningsstämmor.

1. Beslut att avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt.
2. Beslut om ändring av dessa stadgar.
3. Beslut att föreningen skall träda i likvidation eller fusioneras med annan juridisk person.

Upplösning **§24**

Om föreningen upplöses skall behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.